# **BAB V**

**RENCANA PRODUKSI DAN KEBUTUHAN OPERASIONAL**

1. **Proses Operasi**

Menurut Jay Heizer dan Barry Render (2017:42) manajemen operasi merupakan serangkaian aktivitas yang menciptakan nilai dalam bentuk barang dan jasa di semua organisasi. Dimana sebuah proses operasi berperan penting dalam berjalannya kegiatan operasional dalam menghasilkan produk maupun jasa. Proses operasi merupakan proses penciptaan barang atau jasa dengan mengubah *input* menjadi *output* yang kemudian didistribusikan kepada konsumen.

Teluk Asri adalah usaha di bidang properti yang memproduksi rumah untuk dihuni oleh konsumen akhir. Pembelian produk dari Teluk Asri bisa dilakukan secara langsung. Tentunya Teluk Asri mempunyai alur proses produksi hingga produk tersebut sampai di tangan konsumen. Berikut adalah alur penjualan Teluk Asri dari *input* sampai *output*. Gambar 5.1 akan menjelaskan proses pembelian rumah sampai dimiliki oleh konsumen

**Gambar 5.1**

**Alur Proses Pembelian Teluk Asri**

Sumber: *Teluk Asri*

Dari Gambar 5.1 di atas dapat dijelaskan alur proses pembelian konsumen sebagai berikut

1. Konsumen ke *Marketing Office*

Pembelian properti Teluk Asri hanya bisa dilakukan di kantor pemasaran yang sudah disediakan. Konsumen mendatangi kantor pemasaran dan melakukan transaksi di kantor ini.

1. Melakukan proses pemilihan dan pembayaran

Konsumen melakukan pemilihan lokasi yang diinginkan dan pembayaran dapat dilakukan tunai maupun kredit. Teluk Asri memberikan harga Rp 400.000.000 (empat ratus juta rupiah) jika konsumen melakukan pembelian secara tunai, Rp 415.000.000 (empat ratus lima belas rupiah) jika konsumen melakukan pembelian secara kredit. Pembayaran melalui kredit bisa dilakukan dengan dua cara yaitu KPR bank dan kredit langsung kepada Teluk Asri.

1. Melakukan pengikatan perjanjian jual beli

Setelah melakukan transaksi pembelian, developer membuatkan akta pengikatan perjanjian jual beli (PPJB) untuk diberikan kepada konsumen.

1. Rumah di tangan konsumen

Setelah melakukan PPJB, rumah diserahkan kepada konsumen

1. Konsumen menerima sertifikat rumah

Tahap terakhir setelah konsumen menerima rumah adalah mendapatkan sertifikat hak milik. Jika pembelian dilakukan dengan cara *cash* sertifikat langsung diserahkan. Jika kredit sertifikat ditahan sementara oleh developer atau bank sampai dilunasi lalu diserahkan.

1. **Daftar Peralatan Operasional dan Peralatan Kantor yang dibutuhkan**

Peralatan adalah hal pokok yang harus dimiliki suatu perusahaan untuk menunjang aktivitasnya dalam menjalankan bisnis. Peralatan ini juga merupakan suatu investasi jangka pendek yang memiliki umur ekonomis dan dapat digunakan berkali-kali. Peralatan yang dibutuhkan didapatkan dari berbagai tempat/toko yang terdapat di sekitar Jabodetabek. Berikut adalah daftar peralatan yang dibutuhkan Teluk Asri untuk menjalankan bisnisnya

**Tabel 5.1**

**Daftar Peralatan Teluk Asri**

Sumber: *Teluk Asri*

1. **Daftar Perlengkapan Operasional dan Perlengkapan Kantor yang dibutuhkan**

Perlengkapan adalah suatu alat pendukung untuk menjalankan aktivitas bisnis. Perlengkaan bersifat jangka pendek, harus diganti dengan yang baru, dan tidak memiliki umur ekonomis. Alat perlengkapan didapatkan dari tempat yang berbeda-beda sama seperti halnya peralatan. Berikut adalah perlengkapan yang dibutuhkan Teluk Asri untuk menjalankan bisnisnya

**Tabel 5.2**

**Daftar Perlengkapan Teluk Asri**



Sumber: *Teluk Asri*

1. **Nama Pemasok**

Menurut Kotler dan Armstrong (2014:93) Pemasok, atau juga dikenal sebagai *supplier*, adalah seseorang atau sesuatu yang menyediakan barang dan jasa yang dibutuhkan oleh perusahaan untuk membuat produk. Pemasok memegang peranan penting dalam jalannya suatu bisnis dikarenakan semua kebutuhan bahan baku untuk membuat suatu produk berasal dari sini. Memilih pemasok bukan hal yang mudah, sebagai pelaku bisnis, memilih pemasok haruslah cermat dan teliti. Salah memilih pemasok bisa menjadi ancaman untuk perusahaan. Untuk itu, pilihlah pemasok yang mempunyai hubungan kerja yang baik dan harga-harga yang relatif stabil. Berikut adalah daftar nama-nama pemasok peralatan, perlengkapan, dan kontraktor untuk menunjang jalannya bisnis dari Teluk Asri di halaman selanjutnya

1. Pemasok Peralatan, Perlengkapan, dan Kontraktor
2. Tokopedia

Tokopedia.com adalah aplikasi online yang menjual segala macam jenis barang dan memiliki harga yang terjangkau, jaminan keamanan pengiriman barang, dan proses yang cepat dan mudah. Aplikasi ini bisa diakses langsung melalui browser atau dengan men-*download*-nya di *App Store* atau *Play Store.* Tokopedia memiliki kantor *offline* di Jalan Prof. Dr. Satrio Kav 11, Lantai 52, Kelurahan Karet Semanggi, Kecamatan Setiabudi, RT.3/RW.3 Karet Semanggi, Setia Budi, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta, 12940.

1. Kontraktor

CV. Dena Bintang Abadi adalah kontraktor yang bekerja sama dengan Teluk Asri yang beralamat di Jalan Raya Zamrud Selatan, Dukuh Zamrud, Bekasi.

1. Lazada

Lazada adalah toko online pelengkap dari Tokopedia jika barang yang ada di Tokopedia tidak terdapat disana. Situs web Lazada adalah lazada.com dan terdapat aplikasinya di *App Store* dan *Play Store.* Lazada mempunyai kantor yang beralamat di Jalan Kuningan Timur, RT.7/RW.4, Setia Budi, Jakarta Selatan.

1. Wuling

Wuling adalah pemasok dari mobil untuk operasional Teluk Asri. Wuling beralamat di Jalan Tuparev No. 437, RT 04, RW 04, Kelurahan Karawang Wetan, Kecamatan Karawang Timur, Nagasari, Karawang Barat, Karawang *Regency,* Jawa Barat, 41314.

1. Percetakan Ayu

Percetakan Ayu adalah tempat pembuatan brosur untuk Teluk Asri. Percetakan Ayu beralamat di Jalan Kayu Manis Blok A1 No. 7, Perumahan Johar Permai, Adiarsa Barat, Karawang Barat, Kabupaten Karawang, Jawa Barat, 41311.

1. **Deskripsi Rencana Operasi**

Rencana operasi adalah proses yang dilakukan untuk membuka atau menjalankan suatu bisnis agar tertata rapi untuk mendapatkan hasil yang efektif dan efisien. Proses ini dilakukan sebelum usaha itu resmi dibuka. Ada 11 proses yang dilakukan Teluk Asri untuk menjalankan bisnisnya sebagai berikut

1. Melakukan Survei Pesaing

Langkah pertama yang akan dilakukan adalah survei pesaing. Proses ini dilakukan untuk menganalisa pesaing, bagaimana bisnisnya berjalan, apa kekuatan dan kelemahan pesaing, apa peluang dan ancaman untuk Teluk Asri, bagaimana pelanggan mereka, bagaimana harga, desain, fasilitas umum, lokasi, dan promosi yang mereka berikan.

1. Melakukan Survei Pasar

Survei pasar dilakukan untuk melihat potensi yang ada di daerah tersebut, menilai selera konsumen, dan apa yang diharapkan konsumen untuk sebuah perumahan Teluk Asri. Selain itu langkah ini adalah cara untuk menetapkan harga produk yang akan dijual agar diterima oleh masyarakat.

1. Pemilihan Lokasi

Pemilihan lokasi adalah hal yang terpenting dalam membuat bisnis properti. Lokasi harus strategis, mempunyai visi ke depan bahwa tempat tersebut akan berkembang, akses ke daerah tersebut mudah, dekat pusat bisnis, dan memiliki fasilitas umum yang memadai. Teluk Asri memilih lokasi di Teluk Jambe, Karawang Timur karena banyak pengembang dan pembangunan mengarah kesana dan akses sudah semua jalan tol.

1. Melakukan Survei Kontraktor

Teluk Asri bekerja sama dengan kontraktor untuk membangun seluruh proyek pembangunan Teluk Asri. Kontraktor menjadi hal yang sangat penting untuk bisnis properti karena kualitas produk yang dihasilkan bergantung dengan kinerja kontraktor. Teluk Asri sangat menseleksi kontraktor yang mengajukan penawaran kerja sama dengan Teluk Asri agar apa yang sudah dirancang oleh Teluk Asri tercapai dengan baik.

1. Pendaftaran NPWP

NPWP adalah Nomor Pokok Wajib Pajak. Setiap warga negara yang sudah memiliki penghasilan wajib mempunyai NPWP untuk melaporkan pajak penghasilan yang dimiliki. Berikut adalah persyaratan pembuatan NPWP.

1. Wajib Pajak Orang Pribadi yang Tidak Menjalankan Usaha atau Pekerjaan Bebas
2. Kartu identitas (KTP) bagi WNI
3. Paspor dan KITAS/KITAP bagi WNA
4. Wajib Pajak Orang Pribadi yang Menjalankan Usaha atau Pekerjaan Bebas atau Pengusaha Tertentu
5. Kartu identitas (KTP) bagi WNI
6. Paspor dan KITAS/KITAP bagi WNA
7. Dokumen izin kegiatan usaha yang diterbitkan oleh instansi berwenang atau surat keterangan tempat kegiatan usaha atau pekerjaan bebas dari pejabat pemerintah daerah sekurang-kurangnya Lurah atau Kepala Desa.
8. Wajib Pajak Orang Pribadi dengan Status Wanita Kawin yang Dikenai Pajak Terpisah Dari Suaminya
9. Kartu identitas (KTP) bagi WNI
10. Paspor dan KITAS/KITAP bagi WNA
11. Fotokopi kartu NPWP suami
12. Fotokopi kartu keluarga
13. Fotokopi surat perjanjian pemisahan penghasilan dan harta atau surat pernyataan menghendaki melaksanakan hak dan kewajiban perpajakan terpisah dari hak dan kewajiban perpajakan suami.

Sumber: <https://www.online-pajak.com/id/daftar-npwp-online-wajib-pajak-orang-pribadi> (diakses April 2019)

1. Pendaftaran SIUP

Setiap pendirian usaha wajib memiliki SIUP yaitu Surat Izin Usaha Perdagangan. Berikut adalah persyaratan untuk membuat SIUP untuk perorangan.

1. Surat Permohonan dan pernyataan berkas sesuai dengan aslinya (materai 6000);
2. *Scan foto copy* KTP pemilik dan mencantumkan nomor Kartu Keluarga;
3. *Scan foto copy* NPWP pemilik;
4. *Scan foto copy* Surat Keterangan Domisili Usaha yang masih berlaku di tanda tangani oleh camat;
5. Surat Kuasa apabila dikuasakan pengurusannya (Materai 6000);
6. Pas foto pemilik ukuran 3 x 4 berwarna (2 lembar).

Sumber:<http://dpmptsp.bekasikota.go.id/images/Formulir_dan_Persyaratan/persyaratan/siup_dan_tdp.pdf> (diakses April 2019)

1. Men-*design Layout* Bisnis

Mendesain sebuah usaha adalah hal yang terpenting bagi suatu usaha. Dalam hal ini Teluk Asri mendesain model rumah dan lingkungan komplek Teluk Asri dimana akan diatur tata ruang dari sebuah komplek rumah tersebut. Selain tata ruang komplek perumahan, Teluk Asri juga melakukan desain *interior* agar calon konsumen tertarik dengan rumah yang dijual Teluk Asri.

1. Merekrut dan Pelatihan Karyawan

Merekrut karyawan bukan hal yang sepele karena karyawan adalah bagian penunjang dari jalannya suatu usaha. Pemilihan karyawan minimal adalah orang yang terdidik dan memiliki *attitude* yang baik. Setelah itu akan dilakukan pelatihan untuk masing-masing posisi.

1. Membeli Peralatan dan Perlengkapan

Langkah selanjutnya adalah membeli peralatan dan perlengkapan yang dibutuhkan oleh Teluk Asri untuk membangun kantor pemasaran dan rumah contoh untuk *display.*

1. Melakukan Promosi

Promosi adalah bagian penting dari suatu usaha. Promosi adalah aktivitas pemasaran yang menunjang dan ujung tombak untuk bisnis apapun. Promosi yang dilakukan oleh Teluk Asri adalah di media sosial, pameran, menyebarkan brosur dan lain sebagainya.

1. Membuka Kantor Pemasaran

Setelah 11 langkah sudah dilakukan, maka tahap terakhir adalah membuka kantor pemasaran dan mulai melakukan bisnisnya. Berikut adalah rencana operasi Teluk Asri dari bulan Agustus 2019 sampai dengan pembukaan kantor pemasaran pada bulan Januari 2020.

**Tabel 5.3**

**Rencana Operasi Teluk Asri**



Sumber: *Teluk Asri*

1. **Rencana Alur Produk atau Jasa**

Setiap perusahaan mempunyai proses dalam bisnisnya. Mulai dari produk itu diproses sampai dengan di tangan konsumen akhir. Teluk Asri merupakan bisnis properti yang menjual rumah hunian pribadi. Produk Teluk Asri dibuat dengan kualitas yang baik dari segi bahan bangunan sampai dengan desain. Berikut adalah alur produk Teluk Asri yang dapat dilihat pada Gambar 5.2 pada halaman selanjutnya

**Gambar 5.2**

**Alur Pembelian Produk Teluk Asri**

Sumber: *Teluk Asri*

Gambar 5.2 diatas adalah prosedur alur pembelian produk Teluk Asri. Pembelian rumah dilakukan di kantor pemasaran Teluk Asri. Konsumen akan mendapatkan penjelasan mengenai informasi dan spesifikasi rumah yang akan dibeli konsumen. Jika konsumen tertarik, pemasar akan memproses pembelian dan akan memberikan pemilihan proses pembayaran. Setelah transaksi selesai, konsumen mendapatkan serah terima properti yang dibeli dan akan menerima sertifikat rumah sesuai dengan pemilihan metode pembayaran.

1. ***Lay Out* Bangunan Tempat Usaha**

Setiap usaha mempunyai bangunan fisik untuk menjalankan aktivitas bisnisnya. Teluk Asri berdiri di atas tanah seluas 3.000 m² dan akan dibangun 2 rumah dimana 1 rumah untuk kantor pemasaran dan 1 rumah lagi untuk rumah contoh. Teluk Asri beralamat di Teluk Jambe, Karawang Timur. Berikut *lay-out* komplek dari Teluk Asri yang dapat dilihat pada halaman selanjutnya

**Gambar 5.3**

***Lay Out* Perumahan Teluk Asri**



 **5.25 m**

Keterangan:

1. 29 Rumah
2. 16 rumah dengan luas 5,25m x 14m
3. 13 rumah dengan luas 4,5m x 14m
4. Taman dan satpam dengan luas 14m x 25,5m
5. Jalan dengan luas 7m x 84m dengan masing-masing sisi kanan dan kiri saluran air 50cm